

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.441:

XXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXX
XXXX XXXXXXXX

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning og husejerforsikring i LB Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på det forsikrede sommerhus.

Klagen vedrører følgende forhold:

- Ventilationsriste under terræn
- Råd i tre søjler på terrasse
- Manglende afstandslister mellem undertag og taglægter samt opsætning af tagfod og fodblik
- Retablering af fundament og klinker i badeværelse

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet beklaget sin sagsbehandlingstid. Selskabet har desuden accepteret, at det første af ovenstående forhold er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, og at det andet forhold er dækningsberettigende i henhold til husejerforsikringen. Selskabet har som følge heraf genoptaget sin sagsbehandling vedrørende disse. Selskabet fastholder imidlertid sin afvisning af klagerens øvrige krav med henvisning til, at de omhandlede forhold enten ikke udgør skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand,

2.

84.441

eller at de ikke går udover, hvad klageren kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Det er desuden selskabets opfattelse, at ingen af de to forhold kan henføres til ejerskifteforsikringens udvidede dækning af ulovlige bygningsindretninger.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1979. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/5 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Stuehus til nedlagt landbrug
Ejendommen:

Typehus:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage
1	A	Beboelse	1979	1

...

Karakterer:

...

Alvorlige skader

K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader

K3

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

A

Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1. Ingen bemærkninger

...

8. Tagkonstruktion

8. Ingen bemærkninger

9. Bad/toilet og bryggers

9.4 Gulv afløb

K3

Gulv afløb i baderum er med fri betonkant.

Note: Manglende tæthed ved afløbsskål kan give fugtskader i gulvkonstruktion og tæring i rør.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej Ved
ikke

3.

84.441

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

Klageren fik den 1/5 2011 udarbejdet en ny tilstandsrapport. Heri fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

A	Sommerhus		
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er nedbrud i vindskeder i alle huset 4 hjørner. Der er nedbrud i stern ved højre mod nordøst og sydøst.
...			
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget er afsluttet i tagrende uden anvendelse af fodblik i tagfod. Undertaget er desuden oplagt uden anvendelse af afstandslister mellem undertag og taglægter. Note: Der er nærliggende risiko for uv-nedbrydning af undertaget i tagfod.
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der konstateres ved bankeprøver generelt gulvklinker i badeværelset, der har mangelfuld vedhæftning kan revne i fuger eller selve klinker ved belastning.
...			
	9.4 Gulv afløb	K3	Gulv afløbet i badeværelset er med synlig betonkant i afløbsskål.
...			
B	Udhus/skur		
	8. Tagkonstruktion		
...			
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget er ikke ført helt ud til tagrenden og der er ikke anvendt afstandslister mellem undertag og taglægter.
...			
	Sælgers oplysninger om ejendommen		
...			Ja Nej Ved ikke
...			
	0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Gulve/køkken 2006. Anneks 2008.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis, hvilke dele af bygningerne? Gulv/køkken/anneks."		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

I klageskemaet dateret den 13/5 2013 har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

4.

84.441

Købte brugt sommerhus 1/6-05, med hus- og 10 årig ejerskifteforsikring i LB. Tilhørende tilstandsrapport indeholdt kun en bemærkning, en K3 på gulvafløb i baderum.

Pågældende K3 blev udbedret og accepteret af LB, med fremsendelse af ny sommerhus police 8/7-05, der nu også dækker skjulte rør og kabler.

1/5-11 får vi lavet en ny tilstandsrapport, der indeholder 4xK1, 2xK2 og 4xK3. Flere af bemærkningerne dækker over skader og manglende bygningsdele, der også har været gældende 6 år tidligere. Fx undertagskonstruktion K3, placering af ventilationsriste K1 og 'hult' klinkegulv i baderum K3.

...

LB har bl.a. i afvisningen af betaling af nyt klinkegulv, henholdt sig til at jeg kun 'anmeldte' det retablerede gulvafløb til hus-forsikringen og ikke til ejerskifteforsikringen. Da jeg tegner de to forsikringer i samme selskab, ved samme henvendelse, på samme hus, med samme start dato, mener jeg ikke de kan se bort fra retableringen af K3 bemærkningen i juli 2005, når det gælder ejerskifteforsikringen.

PS er fortsat ejer af sommerhuset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af de udgifter der er forbundet med retablering af nedenstående forhold der er nævnt i tilstandsrapport-II:

...

Etablering af afstandslistes mellem undertag og taglægter, opsætning af tagfod og fodblik.

Betaling af regning på retablering af fundament og klinker i baderum ca. 30 kr. (er lavet i juni 11)."

Selskabet har i brev af den 10/6 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Vores medlem overtog ejendommen ... den 1. juni 2005. Den 2. juli 2005 sendte vores medlem oplysning til os om, at gulvafløbet var udbedret med Alfix tætningsprodukter.

Vores medlem anmeldte den 5. maj 2011, at han i forbindelse med udarbejdelse af ny tilstandsrapport havde fået flere K1, K2 og K3-anmærkninger.

Den 26. maj 2011 bekræftede vi modtagelsen af anmeldelsen og oplyste, at ejendommen ville blive besigtiget af vores taksator.

Taksator besigtigede herefter ejendommen. På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen sendte skadeafdelingen et brev den 21. juni 2011, hvori de afviste dækning for de 5 anmeldte forhold.

Den 7. september 2011 sendte vores medlem et brev til os, hvori han meddelte, at badeværelsesgulvet nu var udbedret. I forbindelse med udbedringen blev det konstateret, at fundamentet for gulvet var sunket/forsvundet flere steder. Vores medlem bad os herefter om at dække det anmeldte forhold.

Sagen blev herefter forelagt for taksator. Hvorefter der gik alt for lang tid før vi fik sendt vores medlem en afgørelse, hvilket vi vil beklage. Vores medlem måtte desværre rykke flere gange for svar på sin anmeldelse.

...

5.

84.441

Den 9. marts 2013 sendte vores medlem en e-mail til os, hvori han henviste til, at der udstedt en police på bygningsforsikringen uden anmærkninger, fordi han havde udbedret gulvafløbet.

Skadeafdelingen besvarede e-mailen den 15. marts 2013 og fastholdt afvisningen af gulvafløbet.

...

Argumentation

Vi har i det følgende delt besvarelsen op i punkter for overskuelighedens skyld.

...

Manglende afstandslister og fodblik på taget

Taksator har oplyst, at tagestenene er lagt med en hældning på 25 grader. I henhold til oplægningsvejledningerne for betontagsten anbefales der afstandslister og fodblik. Der var ikke lovkrav herom på udførelsestidspunktet. En oplægningsvejledning er imidlertid alene en vejledning i/anbefaling af, hvordan man kan oplægge taget. Der er således ikke tale om et lovkrav, hvorfor det forhold, at der ikke er monteret afstandslister og fodblik ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Ved vores taksator besigtigelse af ejendommen var der forløbet 6 år siden oplægningen af taget. Der var på besigtigelsestidspunktet ikke konstaterbare skader som følge af de manglende afstandslister og fodblik. På baggrund heraf er det vores vurdering, at der ikke umiddelbart er nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold. Bevisbyrden herfor påhviler vores medlem, og vi er naturligvis villige til at se på sagen på ny, hvis vores medlem sender dokumentation til os, der påviser, at der er en risiko for skade som følge af det indklagede forhold. ...

Hule klinker i badeværelset

Vores medlem har anmeldt forholdet vedrørende hule klinker i badeværelset til os. Efter at han påbegyndte at lave et nyt gulv i badeværelset har han kunne konstatere, at den underliggende konstruktion var sunket sammen.

...

Vores medlem har sendt oplysning til os, om at forholdet vedrørende gulvafløb i baderum var blevet udbedret. I den forbindelse fjernede policeafdelingen et forbehold på bygningsforsikringen. Som nævnet imidlertid kan se ud af bemærkningerne i den nye tilstandsrapport var forholdet ikke udbedret - eller i givet fald ikke udbedret korrekt, ligesom der ikke var udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, som slettede bemærkningen. Det betyder derfor, at den angivne karakter K3 fortsat er gældende. Karakteren K3 angiver en kritisk skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid - og med svigt på andre bygningsdele til følge. Når vores medlem således 6 år efter overtagelsen fortsat ikke har foretaget en korrekt udbedring af det anmeldte forhold, er det vores vurdering, at der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring. Vi begrundet dette med, at der er tale om et forhold, der ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes punkt 4.00, 1).

Sådan som sagen ligger oplyst, er det således vores vurdering, at årsagen til skaderne i den underliggende konstruktion kan henføres til K3 bemærkningen i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor undtaget for dækning over ejerskifteforsikringen. Herudover er forholdet undtaget på bygningsforsikringen, der også undtager forhold, som vores medlem havde kendskab til forud for tegning af forsikringen. Det forhold, at vi har fjernet forbeholdet er ikke ensbetydende med, at der vil være dækning, da dette beroede på en oplysning fra vores medlem."

Klageren har i brev af den 26/6 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Manglende afstandslister og fodblik på taget

I tilstandsrapport fra 2011 er denne 'skade' defineret som en K3 skade, så der er ikke grund til at jeg skal påvise at der er en risiko for skade.

Hule klinker i badeværelset

Retableringen af badeværelsesgulvet blev udført i juni 2011, fordi tilstandsrapport fra maj 2011 definerede gulvet som en K3 skade.

Ved hus køb i 2005 fik afløbet en K3 skade. Jeg ringede til den bygnings-sagkyndige der havde udført tilstandsrapporten for at høre hvordan jeg skulle udbedre skaden. Jeg udførte udbedringen med de produkter han foreslog. Sendte efterfølgende billeder af produkterne og slutresultatet til LB først i juli 2005 (vedlægger disse billeder), LB godkendte udbedringen og fremsendte ny bygnings-police.

Mener ikke jeg som medlem skal stilles ringere fordi jeg ikke stillede den fremsendte dokumentation til begge de berørte forsikringer, og derfor ikke skal lide under at der ikke blev udfærdiget en allonge til tilstandsrapporten fra 2005."

Selskabet har i brev af den 23/7 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Ad. Manglende afstandslisters og fodblik på taget:

Der er enighed om, at sommerhusets tag blev oplagt uden anvendelse af afstandslisters samt uden anvendelse af fodblik i tagfod. Uanset, at det stiller vores medlem i en uheldig salgsmæssigt situation, så er divergensen mellem de to tilstandsrapporter ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet må alene vurderes ud fra de gældende forsikringsvilkår.

Vores medlem overtog sommerhuset i 2005 på hvilket tidspunkt, taget var relativt nyoplagt. Der er ikke siden konstateret skade som følge af de manglende afstandslisters samt den manglende fodblik. Det er således fortsat vores vurdering, at forholdet ikke medfører en nærliggende risiko for skade.

Herudover er der ikke tale om en ulovlig bygningsindretning. Taget blev i modstrid med oplægningsvej ledningen oplagt uden afstandslisters og fodblik. Taget blev dog ikke udført i modstrid med gældende byggelovgivning. Vi henviser til BR98, der var gældende på tidspunktet for oplægningen af taget. Uddrag herfra vedlægges i kopi.

Til støtte for vores vurdering af dette forhold henvises til AK81.139 og AK81.290.

Det kan slutteligt om dette punkt bemærkes, at vores medlem i 2008 selv fik opført et anneks på grunden. Dette anneks er benævnt 'bygning b' i tilstandsrapporten og blev tillige opført uden afstandslisters.

Ad. Hule klinker i badeværelset:

Vores medlem oplyste os i 2005 om, at han havde udbedret gulvafløbet i baderummet, hvorfor han gerne ville have fjernet det forbehold, der var på bygningsforsikringen omkring dette. Vi forholdt os ikke til, hvorledes udbedringen var foregået. Vi accepterede derimod at fjerne forbeholdet på baggrund af medlemmets oplysninger om, at udbedring var sket.

En ejerskifteforsikring bliver ikke på samme måde som en bygningsforsikring tegnet med klausuler, som man kan få fjernet ved udbedring. Årsagen hertil er, at ejerskifteforsikringen, modsat bygningsforsikringen, alene dækker forhold, der var til stede forud for overtagelsen af ejendommen. Man kan således ikke få en bedre dækning på ejerskifteforsikringen, blot fordi man søger at udbedre forhold nævnt i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen.

Ved vores vurdering af det anmeldte forhold omkring hule klinker i badeværelset vurderer vi således alene, om forholdet, der gav anledning til skaden, var til stede ved overtagelsen. Herefter vurderer vi, hvorvidt vores medlem blev advaret herom gennem tilstandsrapporten.

Vi må herefter fastholde, at vores medlem ved sit køb af huset blev oplyst om, at gulvafløbet i baderummet kunne medføre fugtskader i gulvkonstruktionen og tæring i rør. At vores medlem i sin ejertid har søgt at eliminere denne risiko, ændrer ikke på ejerskifteforsikringens dækning. Vi må således fastholde, at det forhold at vi fjerner en klausul på bygningsforsikringen, ikke har betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at der alene kan laves en allonge til en tilstandsrapport inden for dennes gyldighedsperiode på seks måneder. Det er kun den bygnings-sagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, der kan lave en allonge til denne og således alene ham, der kan rådgive om, hvorvidt et forhold er udbedret tilstrækkeligt til, at en allonge kan udarbejdes."

Klageren har i brev af den 25/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Ad. Manglende afstandslister og fodblik på taget.

Som LB nævner var taget relativt nyoplagt da vi overtog sommerhuset, taget blevet oplagt i foråret 2005 kort før vi overtog sommerhuset.

Vedrørende bemærkningen om det i 2007 opførte anneks, der i tilstandsrapporten fra 1/5-2011 fik en K3 anmærkning for manglende afstandslister og undertag, fremsendte jeg allerede d 8/52011 vedlagte kommentar og billede til den bygnings-sagkyndige der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Annekset er opført med både undertag og afstandslister. Se afsnit sidst i brevet.

Ad. Hule klinker i badeværelset.

Begrundelses elementer fra LB, for afslag på dækning:

d. 21/6-2011: ...Da ejendommen ikke med dette forhold adskiller sig fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder, er forholdet ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

d. 17/1-2013: ...Da forholdet ikke har været udbedret i de 6 år, er det vores vurdering, at den manglende tæthed er skyld i løse fliser og at fundamentet for gulvet er sunket/forsvundet flere steder.

(I mail fra 9/3-2013 beviser jeg at jeg fik etableret godkendt membran på den fri betonkant i toppen af gulvafløbet allerede i juni 2005, samt indberettet det til LB.)

d. 27/7-2013: At vores medlem i sin ejertid har søgt at eliminere denne risiko, ændre ikke på ejerskifteforsikringens dækning.

Hvad skal jeg som forsikringstager regne med, når dele af begrundelserne er så forskellige."

I selskabets interne skaderapport af den 23/5 2011 fremgår bl.a.:

"Skadeomfang

...

8.

84.441

Huset er fra 1979 - men iflg. medlem har tidligere ejer omlagt taget i 2005, med nyt undertag uden afstandslistor og fodblik.

...

Ad. 5) Det er ingen skade at gulvklinter er hule. Der er ingen tegn på følgeskade. (-dækning) NB! Tax. har forgæves ringet til den byggesagkyndige for en forklaring på K3er-idet det er klart forkert beskrevet i TR. Medlem ønsker at anke til huseftersynsordningen.

Medlem ønsker et skriftlig svar på dækning fra LB.

Vedr. badeværelsesgulvet:

Jeg mener at vi skal fastholde vores afvisning.

1) Ved tax's besigtigelse var der ingen tegn på skade. Gulvet gængede ikke eller andet. Hule gulvklinter er ikke en skade.

2) Klinkegulvet adskiller sig ikke fra tilsvarende gulve fra 1979!

3) Hvorfor har medlem ikke tilkaldt os før et nyt forbedret klinkegulv, med gulvvarme, er blevet etableret?"

Af betingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"3.00 Hvad dækker forsikringen

3.10

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.30 Udvidet dækning for ulovlige bygninger

Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte ulovlige bygninger og bygningsindretninger, hvis disse ikke overholder gældende lovkrav på opførelsestidspunktet.

Erstatningen for ulovlige bygninger og bygningsindretninger opgøres som en værdiforringelse, der beregnes som forskellen mellem ejendommens kontantpris på handelstidspunktet og den kontantpris, der kunne være opnået, hvis der havde været kendskab til de ulovlige forhold på handelstidspunktet.

De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

9.

84.441

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Manglende afstandslisters mellem undertag og taglægter samt opsætning af tagfod og manglende fodblik

Selskabets har oplyst, at taget i 2005 var relativt nyoplagt. Efter nævnets opfattelse indebærer manglende afstandslisters og manglende fodblik som udgangspunkt nærliggende risiko for skade. Udgangspunktet kan modificeres, hvis det viser sig, at forholdet har bestået i lang tid uden at have resulteret i en skade. I nærværende tilfælde har forholdet bestået siden kort før 2005, hvilket efter nævnets opfattelse ikke er så lang tid, at det kan lægges til grund, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Endvidere har forholdet i tilstandsrapporten fra 1/5 2011 har fået karakteren K3. Da selskabet ikke har anført konkrete omstændigheder, der giver grundlag for en anden vurdering, finder nævnet herefter, at forholdene udgør dækningsberettigende skader.

Retablering af fundament og klinker i badeværelse

Det fremgår af tilstandsrapporten fra 2005, at gulv afløb i baderum er med fri betonkant, og at manglende tæthed kan give fugtskader i gulvkonstruktion og rør. Skaden har fået karakteren K3, kritisk skade. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at den anmeldte skade går ud over, hvad klageren kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, eller at klageren i øvrigt har bevist, at der er tale om forhold, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at klageren i 2005 iværksatte og betalte for udbedring af forholdet, og at selskabet på denne baggrund fjernede et dækningsforbehold herom på husejerforsikringen. Denne omstændighed kan ikke føre til, at skaden kan anses som dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet som sket har afvist at dække dette forhold.

10.

84.441

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, LB Forsikring A/S, skal anerkende, at manglende afstandslistes og manglende fodblik udgør dækningsberettigende skader og skal genoptage behandlingen af disse forhold.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund